

# Årsredovisning

för

## **BRF Fregatten nr 27:5**

716444-1706

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Fregatten nr 27:5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### ***Allmänt om verksamheten***

Föreningen registrerades 1987, och äger och förvaltar fastigheten Masthugget 1:14 i Göteborg. Fastigheten har en total bostadsyta om 2.690 m<sup>2</sup> och innehåller 28 lägenheter, varav 26 upplåts med bostadsrätt och 2 med hyresrätt, samt 1 uthyrd lokal. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 93.722.000 kr, varav mark 52.000.000 kr

Föreningen har sitt säte i Göteborg

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har hållit sju protokollförda möten, ordinarie årsstämma samt två extrastämmor och ett konstituerandemöte.

Vid en extra föreningsstämma den 2:e oktober, antogs nya stadgar i föreningen. De nya stadgarna finns att läsa på föreningens hemsida.

Styrelsen har arrangerat två städdagar. En på våren och en på hösten. Under året har hemsidan ytterligare kompletterats. Adressen är [www.fregatten.se](http://www.fregatten.se).

Styrelsen har slutit avtal med Göteborg Energi om ett Energitjänstavtal "Drift och Underhåll".

Rörinfodring/relining har utförts i delar av avloppsrören i källaren.

Ett stuprör mot Plantagegatan som frostsprängts under en köldknäpp har åtgärdats.

Ett av torkskåpen i källaren har reparerats.

Styrelsen beslutar att låta ALT Hiss renovera den befintliga hissen i uppgång Plantagegatan 5.

Renoveringen har utförts under augusti/september.

Canmera har tidigare under 2021 utfört OVK i fastigheten. Ett antal lägenheter har fått påpekanden.

Styrelsen har under 2022 meddelat berörda lägenhetsinnehavare vad som behöver förändras.

Styrelsen beslutar om en aktuell och uppdaterad underhållsplan. Har utförts under hösten 2022 av Aktea och kommer att implementeras helt under våren 2023.

Under året har trädgården och växterna underhållits av Gröna Bladverk.

Fem lägenheter i föreningen har överlåtits under året. En hyresgäst har flyttat och lämnat sin lägenhet.

Styrelsen beslutar att genomföra en försäljning av lägenheten genom Alvhems Mäklari. Försäljningen har genomförts under våren och hyreslägenheten omvandlats till bostadsrättslägenhet. De boendes ägarandelar har i samband med den försäljningen förändrats och beslutats på en extrastämma.

Pengarna från försäljningen har främst använts för att amortera föreningens lån.

I den kvarvarande hyreslägenheten har det skett ett lägenhetsbyte och en ny hyresgäst har flyttat in.

## Föreningsfrågor

Vid årsstämman 2022 valdes nedanstående ledamöter och suppleanter

Ordinarie ledamöter

Ulf Hjelmroth, ordförande

Stina Järvholm

Gustaf Söderberg

Emil Romell

Louise Roser

Suppleant

Lena Lindahl

Robert Zingerle

Martin Brändström

Valberedning

Magnus Hansson

Johan Bratell

Revisor

Johan Rindeborg

## Underhåll

Planerat underhåll enl. aktuell underhållsplan, Masthugget 1:14

2023	Byte av fönster samt eftersatt yttre underhåll	3.047.000 kr
2024	Invändig målning, dammbindning, byte av div. belysning	568.000 kr
2025	Byte av cirkulationspump, frånluftsfläkt samt lägenhetsdörrar	755.000 kr
2026	Lagning samt målning av puts, slamsugning	1.286.000 kr
2027	Relining av avloppsledningar	1.422.000 kr
2028	Målning av trapphus	774.000 kr
2029	Underhåll av tvättstuga samt källarutrymme	530.000 kr
2030	Byte av termostat och ventiler, byte av belysning	580.000 kr
2022 – 2027	Energitjänstavgift med Göteborg Energi, kostnad per år	50.000 kr

Historiskt underhåll

2022	Kompletterande underhåll av avlopp med rörinfodring i källarplan.
2022	Totalreovering av hiss i uppgång Plantagegatan
2021	Sedumtak på sophuset samt målning av detsamma
2021	Solceller på fastigheten
2020	Reovering och uppfräschning av samtliga trappor och trappavsatser.
2017	Kodlås har bytts. Ett nytt torkskåp har införskaffats.
2014	Två tvättmaskiner och en torktumlare har bytts ut.
2013	Takreovering och förstärkning av balkonginfästningar
2010	Grundförstärkning och energideklaration

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	2 010	2 047	2 038	2 105
Resultat efter finansiella poster	-933	37	-681	-362
Årsavgifter per m2	517	517	513	513
Underhållsfond per m2	368	201	258	329
Soliditet (%)	66,4	57,9	46,7	47,1

#### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 611 429	5 974 851	540 289	-147 048	157 517	<b>23 137 038</b>
Ökning av insatskapital	448 153	4 021 847				<b>4 470 000</b>
Disposition av föregående års resultat:			450 000	-292 483	-157 517	<b>0</b>
Årets resultat					-932 816	<b>-932 816</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 059 582</b>	<b>9 996 698</b>	<b>990 289</b>	<b>-439 531</b>	<b>-932 816</b>	<b>26 674 222</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-439 531
Justering av yttre fond	0
årets förlust	-932 816
	<b>-1 372 347</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	450 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-990 289
i ny räkning överföres	-832 058
	<b>-1 372 347</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 009 760	2 047 314
Övriga rörelseintäkter		27 560	67 753
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 037 320</b>	<b>2 115 067</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll & reparationer	3	-1 226 414	-222 376
Driftskostnader	4	-1 021 027	-1 076 612
Övriga externa kostnader	5	-227 510	-70 659
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-357 324	-349 551
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 832 275</b>	<b>-1 719 198</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-794 955</b>	<b>395 869</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 780	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-149 641	-238 352
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-137 861</b>	<b>-238 352</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-932 816</b>	<b>157 517</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-932 816</b>	<b>157 517</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-932 816</b>	<b>157 517</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7	36 493 252	36 824 148
Inventarier, verktyg och installationer	8	281 963	308 391
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 775 215</b>	<b>37 132 539</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>36 775 215</b>	<b>37 132 539</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		51 252	14 317
Övriga fordringar		220 687	137 214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 965	68 426
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>345 904</b>	<b>219 957</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		3 370 024	2 968 904
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 370 024</b>	<b>2 968 904</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 715 928</b>	<b>3 188 861</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 491 143</b>	<b>40 321 400</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		17 059 582	16 611 429
Upplåtelseavgift		9 996 698	5 974 851
Kapitaltillskott		206 574	206 574
Fond för yttre underhåll		990 289	540 289
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 253 143</b>	<b>23 333 143</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-439 531	-147 048
Årets resultat		-932 816	157 517
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 372 347</b>	<b>10 469</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 880 796</b>	<b>23 343 612</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Övriga skulder		13 064 800	16 419 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 064 800</b>	<b>16 419 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		120 000	120 000
Leverantörsskulder		201 734	187 082
Skatteskulder		4 400	3 807
Övriga skulder		24 100	10 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		195 313	236 289
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>545 547</b>	<b>557 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 491 143</b>	<b>40 321 400</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-932 816	157 517
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		357 324	349 551
Betald skatt		-93 085	13 807
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-668 577</b>	<b>520 875</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-36 935	-2 705
Förändring av kortfristiga fordringar		4 665	-104 192
Förändring av leverantörsskulder		14 652	-18 220
Förändring av kortfristiga skulder		-27 685	18 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-713 880</b>	<b>414 200</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-370 035
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-370 035</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		-30 000	0
Amortering av lån		-3 340 000	-3 620 000
Erhållna insatser och upplåtelseavgift		4 470 000	5 221 460
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 100 000</b>	<b>1 601 460</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>386 120</b>	<b>1 645 625</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 968 904	1 443 668
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>3 355 024</b>	<b>3 089 293</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-25 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 454 676	1 391 316
Hyror bostäder	94 512	244 425
Hyror lokaler	286 730	286 730
Bredband	53 455	52 891
Fastighetsskatt	15 492	15 492
Kabel Tv	33 449	33 095
Övrigt	-1 930	23 364
Elförsäljning	73 376	0
	<b>2 009 760</b>	<b>2 047 313</b>

### Not 3 Underhåll och reparationer

	2022	2021
Underhåll av gem. utrymmen	-13 649	-940
Underhåll Va/sanitet	-332 480	0
Underhåll gård	-5 925	-19 387
Underhåll hissar	-721 914	0
Underhåll övr. huskropp utvändigt	0	-81 250
Underhåll inst el	-18 044	-2 175
Underhåll fönster	-18 578	0
Underhållsplan	-46 000	0
Reparationer	-69 824	-118 624
	<b>-1 226 414</b>	<b>-222 376</b>

Den höga reparationskostnaden är pga vattenskada i bostadslägenhet

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetsförvaltning	-148 684	-254 989
Elavgifter för drivkraft & belysning	-182 566	-112 315
Uppvärmning fjärrvärme	-323 533	-355 540
Vatten	-76 635	-69 913
Sophämtning	-102 250	-89 375
Fastighetsförsäkring	-39 845	-38 521
Fastighetsskatt	-59 081	-57 652
Övrigt	-88 433	-98 307
	<b>-1 021 027</b>	<b>-1 076 612</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bredband	-77 538	-62 005
Revisionsarvode	-5 250	-5 000
Fastighetsskötsel	-536	0
Övriga kostnader	-144 186	-3 654
	<b>-227 510</b>	<b>-70 659</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader	-149 641	-238 352
	<b>-149 641</b>	<b>-238 352</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	40 483 288	39 794 085
Omklassificeringar		689 203
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 483 288</b>	<b>40 483 288</b>
Ingående avskrivningar	-3 659 140	-3 336 017
Årets avskrivningar	-330 896	-323 123
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 990 036</b>	<b>-3 659 140</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 493 252</b>	<b>36 824 148</b>
Taxeringsvärden byggnader	41 722 000	37 680 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	46 000 000
	<b>93 722 000</b>	<b>83 680 000</b>

Bokfört värde byggnader	29 008 502	29 339 398
Bokfört värde mark	7 484 750	7 484 750
	<b>36 493 252</b>	<b>36 824 148</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	458 204	458 204
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>458 204</b>	<b>458 204</b>
Ingående avskrivningar	-149 813	-123 385
Årets avskrivningar	-26 428	-26 428
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-176 241</b>	<b>-149 813</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>281 963</b>	<b>308 391</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Bank</b>		
Swedbank Hypotek 675-9 - 2023.07.28 - 4,266 %	-2 874 800	-2 934 800
Swedbank Hypotek 676-7 - 2025.01.24 - 0,73 %	-3 235 000	-3 235 000
Swedbank Hypotek 677-5	0	-3 235 000
Swedbank Hypotek 501-2 - 2024.09.25 - 0,85 %	-3 075 000	-3 135 000
Swedbank Hypotek 504-6 - 2023.09.25 - 1,97 %	-4 000 000	-4 000 000
	<b>-13 184 800</b>	<b>-16 539 800</b>

Belopp var med skuldposten förväntas betalas efter mer än 5 år - 12 584 800,00

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	291 562
Inköp		397 640
Omklassificeringar		-689 202
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg

Ulf Hjelmroth  
Ordförande

Stina Järholm

Gustaf Söderberg

Emil Romell

Louise Roser

Min revisionsberättelse har lämnats

Johan Rindeborg  
Revisor